

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה**

**מיקום:**

החשמל 4 – מרכז העיר, שכונת החשמל  
לוי אשכול 57ג – צפון העיר, הגוש הגדול



**לוי אשכול 57ג**



**החשמל 4**

**כתובת:**

החשמל 4 ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ  
לוי אשכול 57ג – מגרש מקבל

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	מוסדר	חלק מגוש		2
6884	מוסדר	חלק מגוש		26

**שטח התכנית:**

החשמל 4 ת"א: 390 מ"ר  
לוי אשכול 57ג: 7798 מ"ר

**עורכת התכנית:** אדר' מרינה ירמונוק, בן אביגדור 18 ת"א  
**מתכנן:** לוי אשכול 57ג : אדר' ענת בלומנטל

**יזם:**

החשמל 4 – זאב צאנין, חב' צאנין בע"מ (בשמה הישן חב' חלקות 115,116 בגוש 6940 בע"מ), ח.פ. 510207053  
לוי אשכול 57ג - פרי ביטון, פרטי .

**בעלות:**

החשמל 4 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות  
בעלי הנכס ובעלי הזכויות להעברה: חב' צאנין בע"מ (בשמה הישן- חלקות 115,116 בגוש 6940 בע"מ), ח.פ. 510207053  
מבנה זה לא הגיש תביעה ע"פ סעיף 197 בגין תכנית השימור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1056480 תא/מק/5101 - ניוז זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57	10/04/2024
דיון בהפקדה	8 - 0005-24'

לוי אשכול 57 (בניין מס' 44 במגרש מ-17 בתכנית 1111/א/1) – מגרש מקבל:  
פרטיים - עו"ד מירי דונגן ע"פ יפוי כח  
בעל הזכות בקומת העמודים המפולשת – ביטון פרי

### **מצב השטח בפועל:**

#### **החשמל 4:**

בחלקה קיימים שני מבנים.  
מבנה אחד למגורים אשר הוכרז לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור הכולל 2 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למגורים ומסחר.  
השימור במבנה בוצע והסתיים וניתן אישור מחלקת השימור לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בתאריך 21.09.19.  
בחלק הדרומי של החלקה קיים מבנה נוסף - בניין אשר ביצע הריסה ובניה מחדש מכח מימוש זכויות בניה לפי תמ"א 38.

#### **לוי אשכול 57:**

חלקה לאורך רחוב לוי אשכול המחולקת ל-5 מגרשים ומיועדת ל-5 מבנים נפרדים צמודים בקיר משותף. כל המבנים בחלקה בנויים (לוי אשכול 57א, 57ב, 57ג, 57ד, 57ה).  
התכנית המוצעת מתייחסת להגדלת זכויות בניה בקומת העמודים המפולשת בקרקע (ע"פ היתר) של הבנין ברחוב **לוי אשכול 57** (בנין 44).

### **מדיניות קיימת:**

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

### **מצב תכנוני קיים:**

#### **החשמל 4:**

**תכניות תקפות:** 44, 74, 219, מ, ע, ס, ג, 2710, ח, 3440, 2650ב'

#### **ייעוד קיים:**

#### **שטח המגרש:**

#### **זכויות בניה:**

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.  
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 367.30 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 01.08.2023 לשווי קרקע 30,000 ₪ למ"ר.  
בהתאם לדוח שומה מתאריך 08.07.2023.

\***בעלי הזכויות מבקשים להביא לאישור הוועדה את תוספת תמריץ השמירה על שווי הקרקע (30%).**

#### **לוי אשכול 57:**

**תכניות תקפות:** 1111א, 1, ג, ל, ע, 1

#### **ייעוד קיים:**

#### **מגורים:**

**שטח חלקה:** 7,798 מ"ר.

**זכויות בניה:** 1347 מ"ר עיקרי + 711.84 מ"ר שירות

**גובה:** 25.70 מ' (כולל קומת גג)

**סך יח"ד:** 11 יח"ד (ההיתר המקורי 1-240564 היה ל-12 דירות. לאחר מכן דירה אחת אוחדה

בהיתר לדירת דופלקס)

**גובה:** 6 קומות מעל קומה מפולשת

**שטח ממוצע עיקרי ליח"ד:** 120 מ"ר

### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **תיאור מטרות התכנון:**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב החשמל 4 למגרש מקבל ברח' לוי אשכול 57 ג.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1056480 תא/מק/5101 - ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג	10/04/2024
דיון בהפקדה	8 - 0005-24

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 110.36 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב החשמל 4 מתאריך 08.07.2023 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.06.2023, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב החשמל 4 שווה ל 0.91 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל שברחוב לוי אשכול.

**עיקרי הוראות התוכנית:**

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב החשמל 4 למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57ג, הכל בהתאם לתכנית השימור 2650ב':
  - 1.1 מחיקת 110.36 מ"ר עיקרי למגורים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4.
  - 1.2 תוספת 100.33 מ"ר עיקרי למגורים בקומת העמודים המפולשת, במגרש מקבל מס' 1 ברחוב לוי אשכול 57ג + מיגון ע"פ התקנות.
2. הוראות לתוספת השטח במגרש המקבל ברחוב לוי אשכול 57ג:
  - 2.1 תוספת שטחי הבניה בבניין שברחוב לוי אשכול תותר למימוש בלעדי בקומת העמודים המפולשת הקיימת ע"פ היתר מס' 15-0406 כקומה בה יוקמו שתי דירות מגורים, הכל בהתאם לתוכנית הבינוי המפורטת בתכנית זו. ללא כל חריגה מנפח המבנה המאושר.
  - 2.2 מתן פטור מתוספת מקומות חניה בעבור תוספת שתי יח"ד.

**טבלת השוואה:**

ממצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
לוי אשכול 57 ג	החשמל 4 (מבנה לשימור בהגב"מ) עיקרי.	לוי אשכול 57ג ע"פ היתר מס' 1-240564	החשמל 4 (מבנה לשימור בהגב"מ) עיקרי.		
כקיים ע"פ היתר מס' 15-04006 בתוספת 100.33 מ"ר עיקרי.	הפחתה של 110.36 מ"ר עיקרי.	1,200 מ"ר עיקרי + 711.84 מ"ר שירות	לפי הקיים + 367.30 מ"ר זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 01/08/2023	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
14	ללא שינוי	12	כקיים	יח'	מספר יח"ד
ללא שינוי	ללא שינוי	120 מ"ר (הוספו 2 דירות בהקלת "שבס" ולכן שטח ממוצע 100 מר)	כקיים	מ"ר	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
ללא שינוי	ללא שינוי	6 קומות מעל קומת עמודים	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	לרח' לוי אשכול: 7 קו בניין צידי: 0 קו בניין אחורי: 10	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא תוספת	ללא שינוי	כקיים	כקיים		חניה

**1. תנאים להפקדת התכנית:**

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת מגיש התכנית מטעם בעלי המבנה לשימור על מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן.

**2. רישום הערה:**

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1056480 תא/מק/5101 - ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג	10/04/2024
דיון בהפקדה	8 - - '24-0005

### התאמה לתכנית המתאר תא\5000

\* תכנית זו מוגשת מכח תכנית השימור 2650 בהתאם לסעיף 2.4.1 בתכנית המתאר תא/5000. טבלה לבדיקת התאמת המגרש המקבל ביחס לעקרונות תכנית המתאר:

#### לוי אשכול 57 ג

התאמה +/-	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה	
+	מגורים	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סימונים נוספים בתחום התכנית	
+	תוספת זכויות בניה מכח ניוד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650ב. בהתאם לסעיף 3.1.3(ד) ו- 3.1.4 בתכנית המתאר	2.5	רח"ק בסיסי:	
		4	רח"ק מירבי:	
		קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - סעיף 3.1.4: הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד		
+	ל.ר.	ל.ר.	סימונים נוספים בתחום התכנית:	
		15 קומות	מספר קומות מקסימאלי:	
+	אזור תכנון 103-תכנית ל', כוכב הצפון, רמת אביב החדשה והגוש הגדול	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון	
+	תוספת זכויות בניה מכח העברת זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650ב. בהתאם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר	אזור תכנון 103- לא תותר תוספת שטחי בניה	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התכנית, פרק 5
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-1056480 תא/מק/5101	שם התכנית ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57	מגיש התכנית צאנץ בע"מ ח.פ. 510207053 פרי ביטון	עורך התכנית אדרי מרינה ירמונוק
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
עיוודי שימור ושימור מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4 באמצעות העברת זכויות בניה ממנו למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57 ג.	א. 62. (ג) חוק תג"ב 'התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 - הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תותר תוספת זכויות בניה מכח ניווד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650 ובתנאים לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר
שימור - סעיף 4.3 הנראות כלליות (4.3.1) הנראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	המגרש המוסדר ברח' החשמל 4 הינו מבנה לשימור בתגבלות מחמירות לפי תא/2650-תכנית לשימור מבנים בתל אביב. לפי סעיף 2.5.3 (ב) תכנית נושאת קודמת (תא/2650)
התאמת תוכנית המוצעת		
+	+	1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגביימ ברח' החשמל 4 למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57 ג 2. הבטחת ביצוע השימור במבנה

**התוכן**

507-1056480 תא/מק/5101 - ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג  
 דיון בהפקדה

מס' החלטה

10/04/2024

8 - - /24-0005

לשימור ברחי החשמל 4 בהתאם להחלטות תכנית השימור 2650.			
--	--	--	--

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף N62 (ד)							
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. N62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>סעיף</th> <th>מהות הסעיף</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סעיף קטן (א)(5)</td> <td>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(6)</td> <td>שינוי חלוקת שטחי חבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.</td> </tr> </tbody> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(6)	שינוי חלוקת שטחי חבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.
סעיף	מהות הסעיף						
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים						
סעיף קטן (א)(6)	שינוי חלוקת שטחי חבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.						

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מנהיג הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר	025532735		3.4.2024
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עריד	2438926-9		3.4.2024

ת' ברעם | 2017

**העתיקים**  
 גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

145120912023



התוכן	מס' החלטה
57ג - ללוי אשכול 4 מהחשמל 5101/מק/תא/507-1056480 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג	10/04/2024
דיון בהפקדה	8 - - '24-0005

**בישיבתה מספר 0005-24'ב' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
11. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
12. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
13. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות ושיפוי, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
14. לאחר בחינת החומרים שהוגשו בקשר למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4, מאושרת תוספת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה של 30%.. השטח המנויד מהמגרש יכלול את כל התמריץ ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, דודו לנדאו

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק**